

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

IMÓVEL AVALIADO:

Doc. 08 - FAZENDA BURITI GLEBA 05 (Matrícula 3871)



Proplanta S/C Ltda
Eng. Agr. José Olinto Giongo
RN 050272556-7

BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Fluxo de caixa eucalipto
- 4- Tabela de Fundamentação
- 5- Croqui
- 6- Ilustrações Fotográficas

**1 – AVALIADOR:**

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Eng^oAgr^o José Olinto Giongo emite o presente laudo.

2 – SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

CNPJ: 24.997.934/0001-08

3 – OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR - 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

5 – ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

6 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLEBA 05 e tem área total de 2307,41 há, onde 210,00 há são explorados com eucalipto a vários anos o que torna o imóvel altamente valorizado, está classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original era de cerrado e foi substituída na área explorada para cultivo de eucalipto, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.



Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Produtos vegetais	Culturas de eucalipto	210,000
Área de Preservação	Reserva Legal	332,050
Outros	Cerrado	1635,930
Área de Preservação	APP	129,430
ÁREA TOTAL		2307,410

8 – INDICAÇÃO DO MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável do mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”

Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”*.

9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

- Para o método comparativo direto de dados de mercado: Em anexo.
-Para negócios ofertados foram deduzidos 10% do valor
-Para o banco de dados utilizou-se o valor presente (valor unitário)
O programa utilizado foi TS sisreg
- Para o método da capitalização da renda foi calculado o valor presente líquido da cultura do eucalipto, considerando uma taxa de risco de 10 %, taxa mensal de 0,5% e ainda um período de 7 ciclos conforme Anexo

11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

*Em anexo



13 – RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor de terra bruta----- R\$ 20.048.139,45
- Valor da cultura-----R\$ 195.290,50
- **VALOR TOTAL-----R\$ 20.243.429,95**

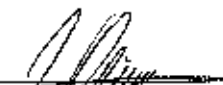
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 20.243.429,95 (Vinte milhões, duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e vinte e nove reais e noventa e cinco centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

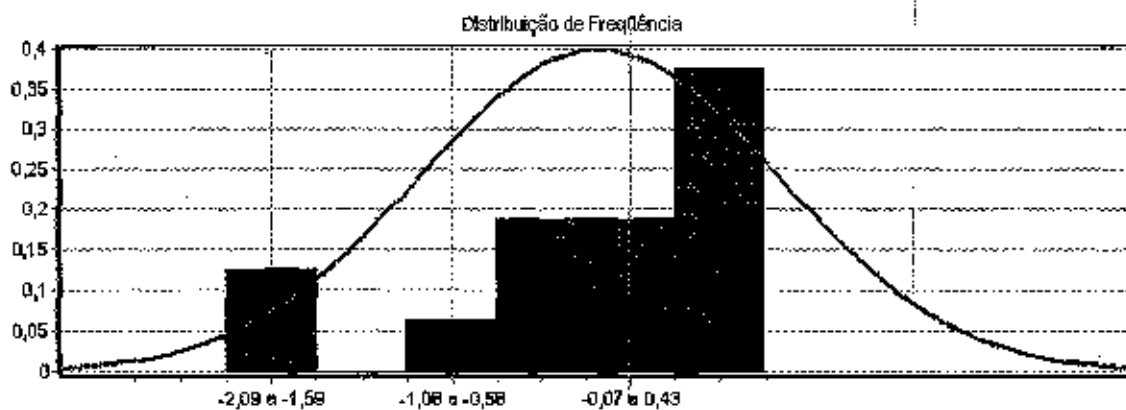
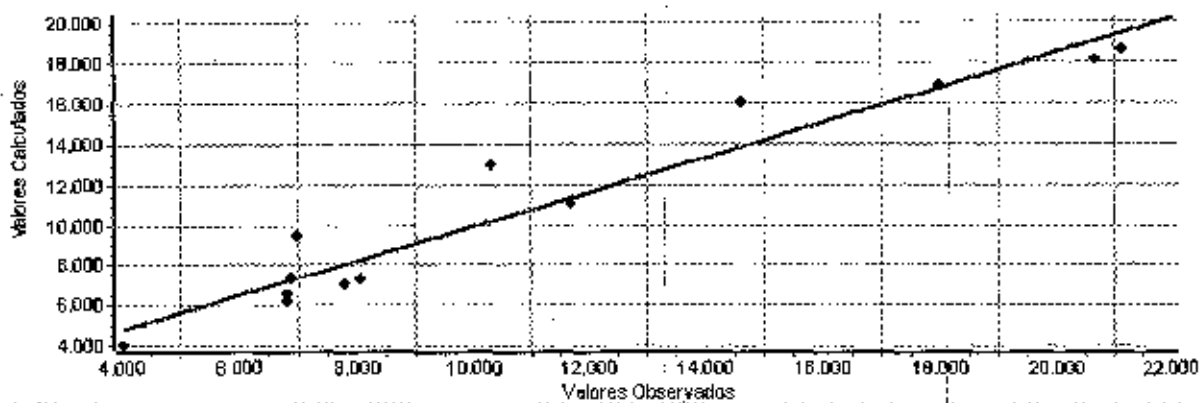
- Valor mínimo: R\$ 18.034.084,88
- Valor máximo: R\$ 22.726.410,78

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.


 Eng. Agr. José Olinto Giongo
 CREA-BA 24.921

Avaliação





MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 16	Total	: 4
Utilizados	: 16	Utilizadas	: 4
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,96310	Total	: 3,41480
Determinação	: 0,92756	Residual	: 0,24737
Ajustado	: 0,90945	Desvio Padrão	: 0,14358

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 51,21684	D-Calculado	: 1,42372
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	87
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

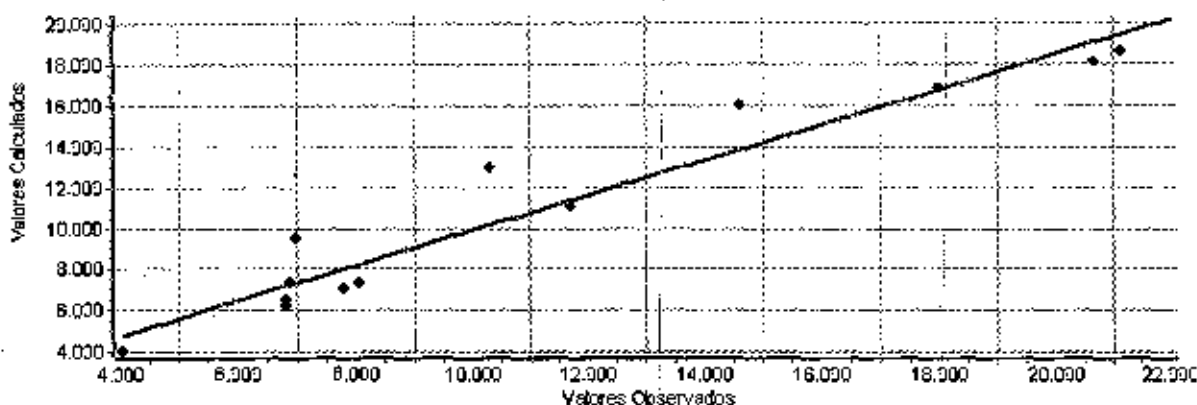
$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

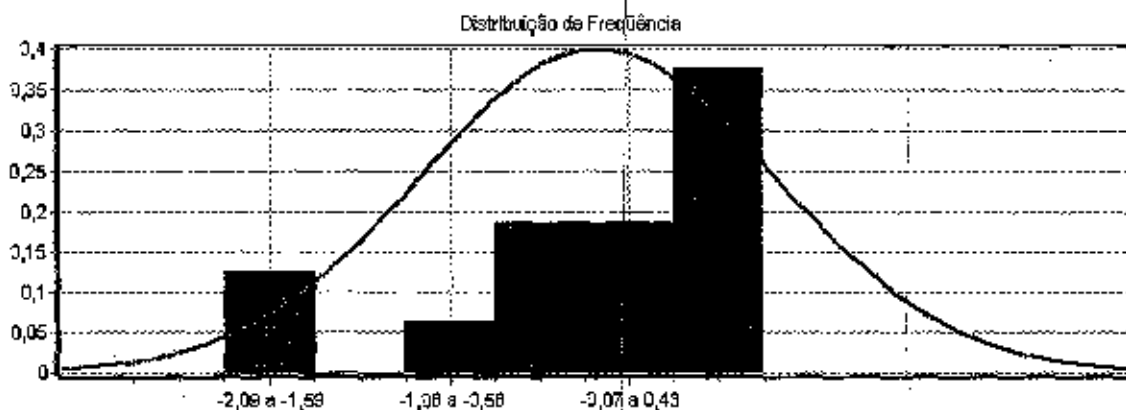
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 10273,94	Coefic. Aderência	: 0,92473
Varição Total	: 439152853,96	Varição Residual	: 33054145,25
Variância	: 27447053,37	Variância	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 5238,99	Desvio Padrão	: 1659,67



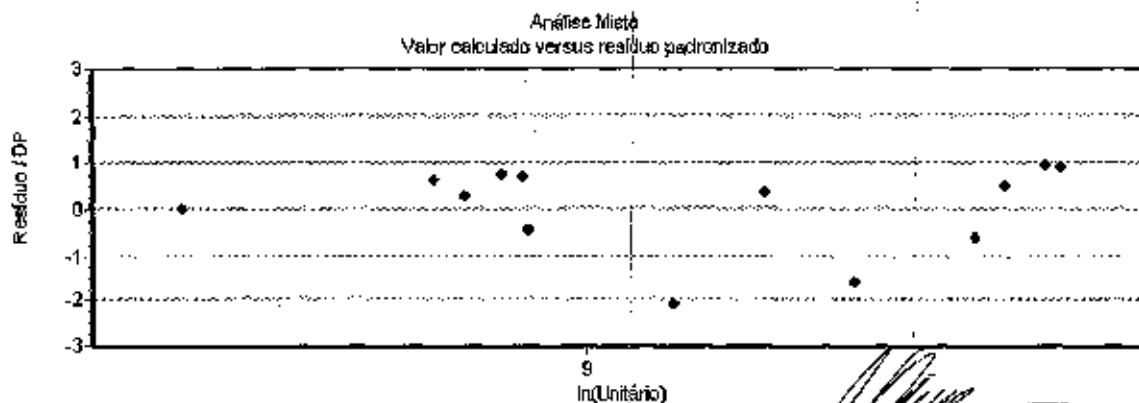
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

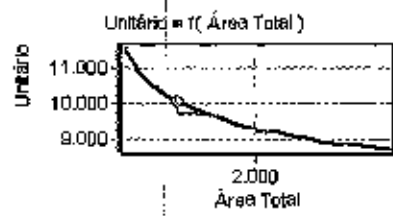




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

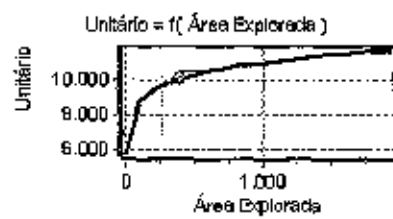
X₁ Área Total

Área Total do imóvel avaliado, em hectares
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 250,00 a 4000,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



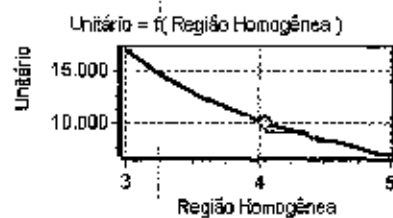
X₂ Área Explorada

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1 a 2050,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



X₃ Região Homogênea

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 3,00 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor unitário do imóvel em R\$/ha
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X ₁ Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X ₂ Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X ₃ Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X ₁	ln(x)		49	63	42
X ₂	ln(x)	38		80	88
X ₃	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	82	

Correlações entre variáveis

	Isoladas	Parciais
Área Total		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
Área Explorada		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
Região Homogênea		
• Unitário	-82	91



Data de referência:

28/09/2017 09:03:38

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

- Área Total 2.307,41
- Área Explorada 210,00
- Região Homogênea 4,00

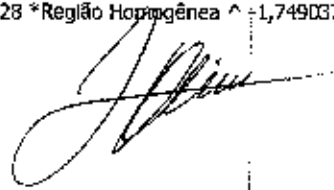
Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 8.688,59
- Unitário Mínimo: 7.731,09
- Unitário Máximo: 9.764,68

Precisão: Grau III

Moda:

Unitário = 130567,9 * Área Total ^ -0,10301717 * Área Explorada ^ 0,095855728 * Região Homogênea ^ -1,7490373



Data de referência:

28/09/2017 09:01:19

Informações complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,924732

Normalidade dos resíduos

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	ln(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	ln(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = 130567,9 * Área Total ^ -0,10301717 * Área Explorada ^ 0,095855728 * Região Homogênea ^ -1,7490373



Avaliação



**Endereço: Fazenda Buriti Gleba 05
Município: Correntina - BA**

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.307,41	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	210,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	8.688,59	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	7.731,09	8.688,59	9.764,88	-11,02%	12,39%	23,41%
Predição (80%)	6.923,99	8.688,59	10.902,92	-20,31%	25,49%	45,79%
Campo de Arbitrio	7.385,30	8.688,59	9.991,88	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	17.838.794,38	20.048.139,45	22.531.120,28
Predição (80%)	15.976.483,77	20.048.139,45	25.157.506,64
Campo de Arbitrio	17.040.915,07	20.048.139,45	23.055.363,83

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 8688,59

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 20.048.139,45 (vinte milhões, quarenta e oito mil, cento e trinta e nove reais com quarenta e cinco centavos)


6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Avaliação

Mínimo (R\$):	17.838.794,38
Arbitrado (R\$):	20.048.139,45
Máximo (R\$):	22.531.120,28

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,41 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianopolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40

ANEXO - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - IMPLANTAÇÃO E ANO I

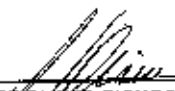
PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

IMPLANTAÇÃO		ÁREA (ha):		210	Espaçamento: 10 X 2		500,00	
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT./ha	ÁREA	QUANT. TOT.	R\$ UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL	
SERVIÇOS								
GRADAGEM NIVELADORA	HM	0,50	210	105,00	R\$ 85,00	R\$ 42,80	R\$ 8.925,00	
GRADAGEM PESADA 16 x 32"	HM	1,00	210	210,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 31.500,00	
SUBSOLAGEM	HM	0,50	210	105,00	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$ 15.750,00	
ABERT. E MARCAÇÃO DE COVAS	HM	0,50	210	105,00	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$ 15.750,00	
APLICAÇÃO DE HERBICIDA (2X)	HD	4,00	210	840,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$ 42.000,00	
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	3,00	210	1.680,00	R\$ 50,00	R\$ 400,00	R\$ 84.000,00	
PLANTIO - REPLANTIO	HD	5,00	210	1.050,00	R\$ 50,00	R\$ 280,00	R\$ 52.500,00	
CAP. MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	3,00	210	630,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$ 31.500,00	
DISTRIBUIÇÃO DO CALCÁRIO	HM	0,35	210	73,50	R\$ 50,00	R\$ 17,50	R\$ 3.675,00	
ADUBAÇÃO EM COBERTURA (2x)	HD	4,00	210	840,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$ 42.000,00	
DISTRIBUIÇÃO DO FOSFATO	HM	0,35	210	73,50	R\$ 150,00	R\$ 52,50	R\$ 11.025,00	
IRRIGAÇÃO PÓS PLANTIO	HM	1,00	210	210,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 31.500,00	
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	0,80	210	168,00	R\$ 150,00	R\$ 120,00	R\$ 28.200,00	
TOTAL SERVIÇOS						R\$ 1.882,50	R\$ 395.325,00	
INSUMOS								
MUDAS : 10m x 2m	MUDAS CLONAIS	Milheiro	0,50	210	105,00	R\$ 300,00	R\$ 150,00	R\$ 31.500,00
	MUDAS CLONAIS replante	Milheiro	0,05	210	10,50	R\$ 300,00	R\$ 15,00	R\$ 3.150,00
	FRETE MUDAS		0,50	210	105,00	R\$ 20,00	R\$ 10,00	R\$ 2.100,00
ADUBAÇÃO:	20-00-20+10% boro	t	0,30	210	63,00	R\$ 1.200,00	R\$ 380,00	R\$ 75.800,00
	Fosfato reativo	t	0,30	210	63,00	R\$ 740,00	R\$ 222,00	R\$ 48.820,00
FORMICIDA / CUPINIÇIE K-OTHRINE		kg	4,00	210	840,00	R\$ 21,00	R\$ 84,00	R\$ 17.640,00
	MIREX	kg	6,00	210	1.260,00	R\$ 12,00	R\$ 72,00	R\$ 15.120,00
						R\$ -	R\$ -	
Herbicida	Fondar 750 WG	kg	0,15	210	31,50	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$ 37.800,00
TOTAL DE INSUMOS						R\$ 1.093,00	R\$ 229.530,00	
TOTAL GERAL						R\$ 2.975,50	R\$ 624.855,00	
Orçamento / ha:							R\$ 2.975,50	
Produtividade Madeira (m3 / ha):							-	
Produção Total (m3):							-	
Valor Unitário (R\$ / m3):							0,00	
Receita Total:							R\$ -	
Saldo Líquido(há):							R\$ (2.975,50)	

Resp. Técnico

Eng. Agr. João Cláudio Glongo.
 CREA-BA 24.921

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

ORÇAMENTO ANALÍTICO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - MANUTENÇÃO ANO II									
PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS									
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha		CUSTO TOTAL	
SERVIÇOS									
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	1,00	210	210,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 10.500,00	
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	2,00	210	420,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 21.000,00	
CAP.MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	2,00	210	420,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 21.000,00	
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	2,00	210	420,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 21.000,00	
LIMPEZA DE ESTRADAS / ÁCERROS	HM	1,50	210	315,00	R\$ 85,00	R\$ 127,50	R\$ 127,50	R\$ 26.775,00	
TOTAL SERVIÇOS								R\$	100.275,00
INSUMOS									
ADUBO 20-00-20	T	0,26	210	52,50	R\$ 1.200,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 63.000,00	
FORMICIDA: K-OTHRINE - PÓ	kg	2,00	210	420,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$ 42,00	R\$ 8.820,00	
Tuit Florestal	kg	0,05	210	10,50	R\$ 150,00	R\$ 7,50	R\$ 7,50	R\$ 1.575,00	
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,15	210	31,50	R\$ 44,00	R\$ 19,80	R\$ 19,80	R\$ 4.158,00	
TOTAL INSUMOS								R\$	77.553,00
TOTAL GERAL								R\$	177.828,00
						Orçamento / ha:	R\$	846,80	
						Produtividade Madeira (m3 / ha):		-	
						Produção Total (m3):		-	
						Valor Unitário (R\$ / m3):		0,00	
						Receita Total:	R\$	-	
						Saldo Líquido(hé):	R\$	(846,80)	
OBSERVAÇÃO:									
Resp. Técnico: 					Proponente:				
Engº Agrº JOSÉ CLAUDIO GIONGO CREA 24921-D					PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS				

PROPLANTA - Planejamento e Assistência Técnica Agropecuária do Oeste Baiano S/C Ltda.
 - Centro - Barreiras - BA Fone: 077 - 6114177

ORÇAMENTO ANALÍTICO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - MANUTENÇÃO ANO III, IV, V E VI							
PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS							
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL
SERVIÇOS							
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	9,00	210	830,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$ 31.500,00
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	0,60	210	105,00	R\$ 60,00	R\$ 25,00	R\$ 5.250,00
CAP. MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	-	210	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$ -
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	-	210	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$ -
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	1,50	210	315,00	R\$ 85,00	R\$ 127,50	R\$ 23.775,00
TOTAL SERVIÇOS							R\$ 63.625,00
INSUMOS							
ADUBO 20-00-20	T	0,15	210	31,50	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$ 37.800,00
FORMICIDA: K-OTHRINE - PÓ	kg	2,00	210	420,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$ 8.820,00
Tult Florestal	kg	0,05	210	10,50	R\$ 150,00	R\$ 7,50	R\$ 1.575,00
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,45	210	94,50	R\$ 44,00	R\$ 19,80	R\$ 4.158,00
TOTAL INSUMOS							R\$ 62.353,00
TOTAL GERAL							R\$ 115.078,00
						Orçamento / ha:	R\$ 551,80
						Produtividade Madeira (m3 / ha):	-
						Produção Total (m3):	-
						Valor Unitário (R\$ / m3):	0,00
						Receita Total:	R\$ -
						Saldo Líquido(há):	R\$ (561,80)
OBSERVAÇÃO:							
Resp. Técnico: Eng. Agr. JOSÉ BENITO GORGIO CREA 24921-D				Proponente: PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS			

ANEXO V - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - ANO VII

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Ano III


ÁREA ha: 210

ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT/ha	ÁREA	QUANT. TOT.	RS UNID.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL
SERVIÇOS							
Prevenção de incêndio	D/M	1,00	210	210,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	RS 10.500,00
Mão de Obra p/ condução da lavoura	D/H	-	210	-	R\$ 50,00	RS -	R\$ -
Mão de obra para CORTE	D/H	5,00	210	1.050,00	R\$ 90,00	RS 450,00	R\$ 94.500,00
Mão de obra para CARRREGAMENTO	D/M	25,00	210	5.250,00	R\$ 50,00	R\$ 1.250,00	R\$ 262.500,00
Custo de transporte Da Junta	frete	1,00	210	210,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 126.000,00
TOTAL SERVIÇOS							RS 493.500,00
	0	-	-	-	R\$ -	R\$ -	RS -
TOTAL GERAL							RS 493.500,00

ANÁLISE ECONÔMICA

Orçamento Total:	Orçamento / ha:	R\$ 2.350,00
	Produtividade LENIA (ST / ha):	300
	Produção Total (ST):	63.000
	Valor Unitário (R\$ / ST):	60,00
	Receita Total (R\$)	R\$ 3.780.000,00
	Receita Líquida (R\$)	R\$ 3.286.500,00

* m.d.c. - Medida densimétrica cúbica.

Resp. Técnico:  Eng. Agr. JOSÉ OLINTO GIONGO	PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS
--	-------------------------------------



ANEXO VII - FLUXO DE CAIXA

DISCRIMINAÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7
GERAÇÃO DE RECURSOS							
Receitas Operacionais	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.760.000,00
Custos operacionais	R\$ 624.855,00	R\$ 177.828,00	R\$ 115.878,00	R\$ 115.878,00	R\$ 115.878,00	R\$ 115.878,00	R\$ 493.500,00
Resultado Operacional	R\$ (624.855,00)	R\$ (167.158,32)	R\$ (101.972,64)	R\$ (95.019,96)	R\$ (88.067,28)	R\$ (88.067,28)	R\$ 2.497.740,00
FONTES							
Resultado Operacional	R\$ (624.855,00)	R\$ (167.158,32)	R\$ (101.972,64)	R\$ (95.019,96)	R\$ (88.067,28)	R\$ (88.067,28)	RS 2.497.740,00
Saldo de Caixa Acumulado	R\$ (548.010,02)	R\$ (548.010,02)	R\$ (765.105,33)	R\$ (935.071,40)	R\$ (1.100.010,68)	R\$ (1.259.923,17)	RS (1.419.835,67)
Financiamentos p/ custeio	R\$ 624.855,00	R\$ 624.855,00	R\$ 624.855,00	R\$ 624.855,00	R\$ 624.855,00	RS 624.855,00	R\$ 624.855,00
Outros (especificar)							
Total das Fontes	R\$ (90.313,34)	R\$ (80.313,34)	R\$ (242.222,97)	R\$ (405.236,36)	R\$ (563.222,96)	R\$ (723.135,45)	R\$ 1.702.759,33
USOS							
Custeio (Custos diretos*)	R\$ 624.855,00	R\$ 624.855,00	R\$ 624.855,00	R\$ 624.855,00	RS 624.855,00	RS 624.855,00	R\$ 624.855,00
Juros Custeios(7%)	R\$ 43.739,85	R\$ 43.739,85	R\$ 43.739,85	R\$ 43.739,85	RS 43.739,85	RS 43.739,85	R\$ 43.739,85
Custos indiretos (*)	R\$ (173.084,84)	R\$ (46.302,55)	R\$ (28.246,42)	R\$ (26.320,53)	R\$ (24.394,64)	R\$ (24.394,64)	RS 691.673,98
Custo da terra nua (*)	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	RS 42.000,00	RS 42.000,00	RS 42.000,00	R\$ 42.000,00
Impostos (*)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	RS -	RS -	RS -	R\$ 94.500,00
Administração	R\$ 10.500,00	R\$ 10.500,00	R\$ 10.500,00	R\$ 10.500,00	RS 10.500,00	RS 10.500,00	R\$ 10.500,00
Outros (especificar)							
Total dos Usos	R\$ 548.010,02	R\$ 674.792,00	R\$ 692.848,43	R\$ 694.774,32	R\$ 696.700,21	R\$ 696.700,21	R\$ 1.507.468,83
SALDO DE CAIXA DO EXERCÍCIO	R\$ (548.010,02)	R\$ (217.095,32)	R\$ (169.966,07)	R\$ (164.339,28)	R\$ (159.942,49)	R\$ (159.912,49)	R\$ 1.615.128,17
SALDO DE CAIXA ACUMULADO	R\$ (548.010,02)	R\$ (765.105,33)	R\$ (935.071,40)	R\$ (1.100.010,68)	R\$ (1.259.923,17)	R\$ (1.419.835,67)	R\$ 195.290,50

1 - Despesas administrativas gerais, manutenção de máquinas, implementos e benfeitorias, mão de obra exclusiva custeio e manutenção familiar

2 - Custo da terra nua dividida pela vida útil da lavoura

3 - Para impostos e outras taxas consideramos 2,5% sobre a receita bruta (Funnural 2,2% + ITR e out's tax.0,3%)

* Custeio em anexo

Fls. 4980 de 4980 - Contador: Ruelson de Jesus - CPF: 037.303.495-1 (Estat. 008) - CNPJ: 06.000.000/0001-99 - Reg. 0002404/2015 - Cont. e Trib. - J. Propianta@guia.com.br



TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	
1	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	> 3(4+1) e no mínimo 5	atualmente utilizados	18	> 5	9	18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos		15	maioria	7	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos		10	maioria	6	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedificação por planilha específica		5	custo de reedificação por cetero de preços	3	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3		5	por cetero de preços	3	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo		16	simplificado	1	16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A		15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfico		2			
9	Documentação do avaliado, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas		2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1	1
		coordenadas geodésicas ou geográficas atualizadas		4			4
10	Documentação do imóvel avaliado apresentada pelo contratante refere-se a	levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas		2	levantamento topográfico planimétrico	2	2
				2			2
TOTAL							83

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

GRAU	
I	III
12	71
35	100



CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

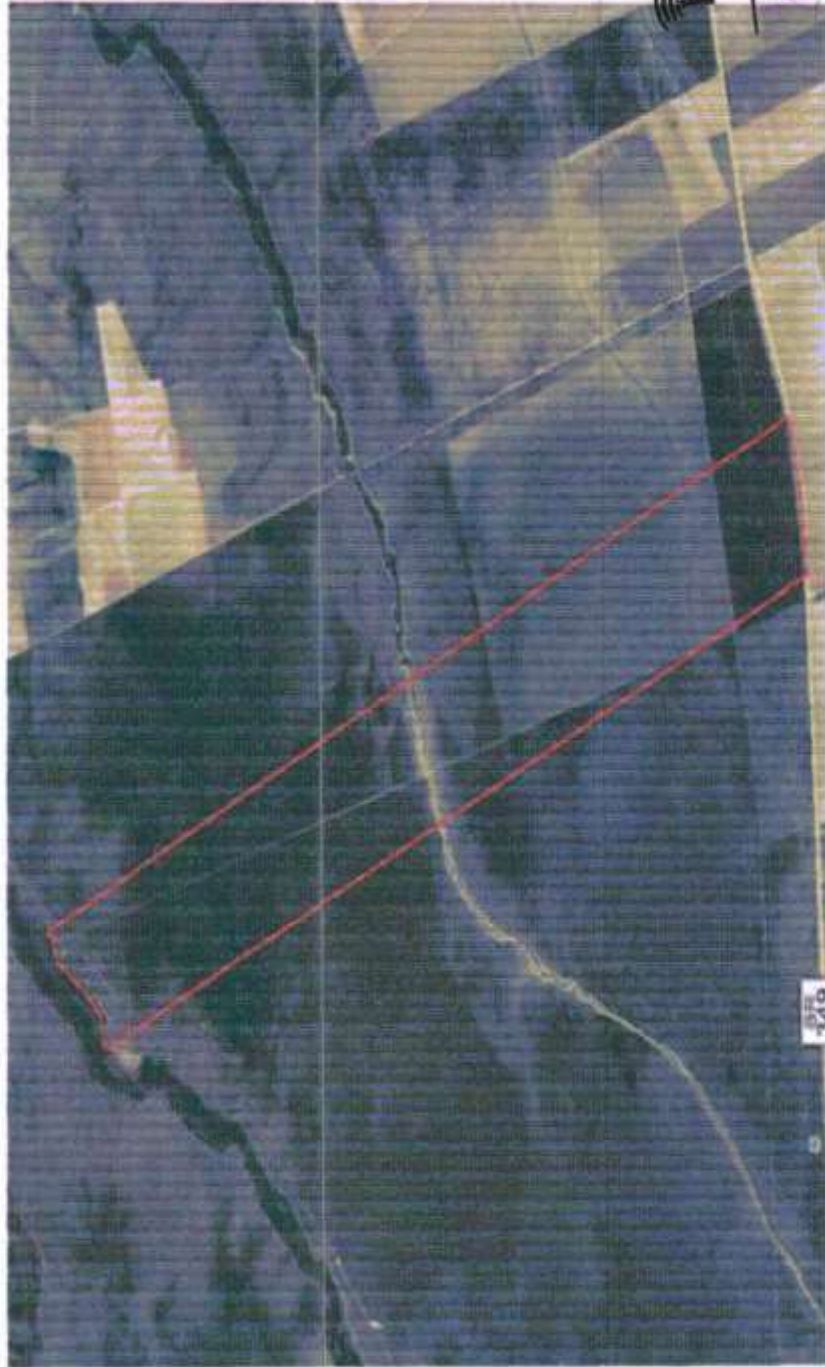
Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 05 (Matrícula 3871)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a direita ate a Fazenda

Data: 28/09/2017

Coordenada:

lat -13.5881555 lon -45.4888808



 **Proplanta S/C Ltda**
Ing. Agr. José Olinto Giongo
RN 050272556-7

Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**
Eng. Agr. José Olinto Giongo
RN 050272556-7